

KEPASTIAN HUKUM PEMBERIAN HAK ATAS TANAH BAGI INVESTOR ASING DALAM RANGKA PENGEMBANGAN PENANAMAN MODAL DI INDONESIA¹

Oleh : Ardhiya Juningsi Sutrisno²

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana kendala-kendala yang dihadapi dalam memperoleh pemberian hak atas tanah bagi investor asing dalam rangka pengembangan penanaman modal di Indonesia dan bagaimana kepastian hukum pemberian hak atas tanah bagi investor asing dalam rangka pengembangan penanaman modal di Indonesia. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Kendala-kendala yang dihadapi dalam memperoleh pemberian hak atas tanah bagi investor asing dalam rangka pengembangan penanaman modal di Indonesia khususnya Pemahaman terhadap aturan pada Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal di Indonesia dan UUPA terutama ditingkat pelaksana, misalnya pemahaman terhadap aturan-aturan investasi khususnya yang diatur melalui UUPA & UUPM baik oleh pihak Investor itu sendiri, maupun oleh pejabat pemerintahan di Daerah baik itu Pemerintah Provinsi maupun Kabupaten Kota serta Pejabat di Kantor Badan Pertanahan Nasional termasuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (Notaris). 2. Kepastian hukum pemberian hak atas tanah bagi investor asing dalam rangka pengembangan penanaman modal di Indonesia diatur melalui Pasal 3 ayat (1) UU No.25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal bahwa Penanaman modal diselenggarakan berdasarkan asas: kepastian hukum, keterbukaan, akuntabilitas, perlakuan yang sama dan tidak membedakan asal Negara, kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional. Demikian juga pada Pasal 4 ayat 2 UUPM, mengatur bahwa Pemerintah memberi perlakuan yang sama bagi penanam modal dalam negeri dan penanam

modal asing dengan tetap memperhatikan kepentingan nasional.

Kata kunci: Kepastian hukum, Pemberian hak atas tanah, investor asing, penanaman modal.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Peran warga negara asing (WNA), berkaitan dengan investasi atau masuknya sejumlah modal ke Indonesia atau untuk mengisi kekosongan tenaga ahli (*labour skills*) yang tidak dimiliki oleh orang-orang Indonesia. Dengan demikian melalui bantuan modal yang diinvestasikan oleh para investor dari negara asing, maupun keahlian yang mereka miliki dalam berinvestasi, diharapkan dapat mempercepat pertumbuhan ekonomi ataupun untuk meningkatkan nilai investasi perusahaan yang beroperasi di Indonesia. investasi merupakan salah satu penggerak proses penguatan perekonomian nasional, karena itu dalam rangka kebijakan ekonominya beberapa negara telah berusaha keras untuk meningkatkan investasi. Salah satu cara peningkatan investasi yang diharapkan adalah melalui investasi asing (Penanaman Modal Asing/PMA). Dalam hal ini para investor diundang masuk ke suatu negara, sehingga diharapkan dapat membawa langsung dana segar dengan harapan agar modal yang masuk tersebut dapat menggerakkan roda ekonomi dan membantu penguatan modal perusahaan/industri yang pada akhirnya dapat menggerakkan perekonomian suatu negara. Kebijakan investasi di Indonesia pada dasarnya merujuk pada ketentuan Pasal 33 UUD 1945.

Disisi lain terdapat kenyataan bahwa Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1970 tentang Perubahan dan Tambahan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing dan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1970 tentang Perubahan dan Tambahan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri perlu diganti karena tidak sesuai lagi dengan kebutuhan percepatan perkembangan perekonomian dan pembangunan hukum nasional, khususnya di

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing: Dr. Muhammad Hero Soepeno, SH, MH; Betsy A. Kapugu, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 15071101481

bidang penanaman modal, sehingga harus disahkan berlakunya Undang-Undang (UU) No. 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal di Indonesia.

Khusus untuk penanaman modal oleh investor asing, maka perlu diupayakan adanya iklim investasi yang menarik dan pemberian kepastian hukum kepada para investor, sehingga investor asing dapat tertarik untuk menanamkan modalnya di Indonesia. Bagi investor yang akan atau yang telah menanamkan modalnya di Indonesia, kejelasan dalam kewenangan untuk memperoleh hak atas tanah bagi investor asing dalam rangka pengembangan penanaman modal di Indonesia, menjadi sangat penting, mengingat investasi yang ditanamkan dalam jumlah besar dan jangka waktu penanaman modal yang lama yang akan dilakukan oleh para investor.

Melalui skripsi ini akan dilakukan analisis dan evaluasi peraturan perundang-undangan yang menyangkut kewenangan pemberian hak atas tanah oleh negara, kepada para investor asing, dengan mengkaji dan menganalisis peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat diketahui aturan-aturan secara khusus yang diberlakukan bagi para investor asing tersebut.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah kendala-kendala yang dihadapi dalam memperoleh pemberian hak atas tanah bagi investor asing dalam rangka pengembangan penanaman modal di Indonesia?
2. Bagaimanakah kepastian hukum pemberian hak atas tanah bagi investor asing dalam rangka pengembangan penanaman modal di Indonesia?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang termasuk jenis penelitian normatif, di mana didalamnya penulis meneliti dan mempelajari norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan ataupun norma tentang kepastian hukum pemberian hak atas tanah bagi investor asing dalam rangka pengembangan penanaman modal di Indonesia.

PEMBAHASAN

A. Kendala-Kendala Yang Dihadapi Dalam Memperoleh Pemberian Hak Atas Tanah Bagi Investor Dalam Rangka Pengembangan Penanaman Modal di Indonesia

Investasi dan hukum pertanahan memiliki hubungan yang erat dan tidak dapat dipisahkan karena kegiatan investasi didukung oleh hukum dimana tanah memiliki peranan yang penting bagi kegiatan investasi. Tanah merupakan salah satu modal bagi perkembangan kegiatan investasi sehingga diperlukan kepastian hukum tentang pemberian hak atas tanah.³ Sebaliknya hukum pertanahan juga dapat berubah seiring dengan kebutuhan investasi yakni hukum itu dapat dibuat sesuai dengan kebutuhan investasi guna menarik para investor ke dalam negeri. Maka harus ada suatu iklim investasi yang kondusif untuk menarik dana segar dari penanam modal khususnya penanam modal asing. Pemberian hak atas tanah dalam rangka penanaman modal pengaturannya saat ini mengacu kepada Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007.

Kendala yang dihadapi adalah ditingkat pelaksana, misalnya pemahaman terhadap aturan-aturan investasi baik oleh pihak Investor itu sendiri, maupun oleh pejabat pemerintahan di Daerah baik itu Pemerintah Provinsi maupun Kabupaten Kota serta Pejabat di Kantor Badan Pertanahan Nasional termasuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (Notaris).

Pertimbangan hakim di pengadilan apabila pemilikan hak atas tanah oleh investor dilakukan dengan cara menyimpangi peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan :

1. Keabsahan Perjanjian *Nominee* serta Pertimbangan Hakim Terhadap Pemilikan Hak atas Tanah Secara Terselubung oleh Warga Negara Asing

Pembuatan akta otentik yang dilakukan oleh Notaris dapat dijadikan sebagai alat pembuktian di muka persidangan apabila terjadi sengketa di antara para pihak. Dalam persengketaan tersebut tidak menutup kemungkinan melibatkan notaris yang membuat akta otentik dan atas keterlibatannya itu Notaris harus ikut bertanggung jawab atas

³ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Hak-hak Atas Tanah, Seri Hukum Harta Kekayaan*, Kencana, Jakarta, 2003, hlm. 66.

apa yang telah dilakukannya. Apabila WNA membeli, mengadakan pertukaran, menerima hibah, ataupun memperoleh warisan atas sebidang tanah yang dikuasai dengan hak milik, maka perbuatan hukum yang mendasari terjadinya perpindahan hak milik tersebut menjadi batal karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara (Pasal 26 ayat (2) UUPA).

Disamping itu, apabila WNA memperoleh tanah yang dikuasai dengan hak milik akibat percampuran harta, maka Hak Milik tersebut harus dilepaskan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak tersebut. Apabila hal itu tidak dilaksanakan, hak milik atas tanah tersebut menjadi hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara (Pasal 21 ayat (3) UUPA).

2. Pertimbangan Hakim terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik

Indonesia Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.DPS. Pertimbangan hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.DPS bahwa akta pengakuan hutang dengan memakai jaminan, Akta Pernyataan dan Kuasa, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak terlepas dari Akta tentang Sewa Menyewa Tanah, di mana objek dari akta-akta tersebut adalah sama yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Parerenan atas nama Penggugat maka bertentangan dengan UUPA Pasal 16 huruf e. Syarat obyektif dari keabsahan perjanjian yaitu sebab yang halal tidak terpenuhi karena bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum. Oleh karena itu perjanjian tersebut batal demi hukum dan hal ini sejalan dengan Pasal 1335 KUHPerdara.

Selanjutnya dari keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, dapat diketahui bahwa akta-akta yang dibuat di hadapan Notaris terkait dengan penguasaan tanah oleh WNA telah gagal menjadi akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Akta-akta tersebut dinyatakan bertentangan dengan hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum (kekuatan berlaku).⁴

3. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak atas Tanah

Pasal 19 ayat (2) butir c UUPA menyatakan bahwa surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Meskipun telah mendapat pengakuan dalam UUPA, dimilikinya sertipikat ternyata belum menjamin kepastian hukum pemilikannya karena dalam peraturannya sendiri memberi peluang di mana sepanjang ada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat secara keperdataan ke Peradilan Umum, menggugat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional ke Pengadilan Tata Usaha Negara, atau gugatan yang menyangkut teknis administratif penerbitannya. Hal ini dikarenakan sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif, berarti bahwa negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Artinya, negara tidak menjamin kebenaran data fisik serta data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat, sehingga pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut dapat menggugat.

Keberadaan sertifikat adalah sebagai alat bukti yang kuat, bukan sebagai alat bukti yang mutlak. Dalam penyelesaian sengketa kepemilikan, maka Pengadilan Umum memiliki kompetensi dalam penyelesaian sengketa yang bersifat keperdataan. Amar putusan yang tepat dalam Putusan Perdata adalah amar *declaratoir* yang berarti putusan tersebut hanya bersifat menerangkan, menegaskan keadaan hukum semata-mata.⁵

Selain kendala yang disebutkan diatas, masi ada beberpa factor lain yang menjadi kendala bagi investor asing dalam hal memperoleh hak atas tanah di Indonesia dalam rangka mengembangkan penanaman modal, diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Ketidaksesuaian regulasi (Faktor Hukum)

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal Di Indoensia, mengatur tentang hak dan kewajiban bagi para investor, serta fasilitas bagi para investor. Fasilitas yang dimaksud seperti kepemilikan hak atas tanah bagi investor untuk membangun bisnis di Indonesia.

Di sisi yang lain terdapat beberapa aturan yang tidak mengizinkan pihak asing untuk memperoleh hak atas tanah. sehingga dilema

⁴ Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Bogor, Ghalia Indonesia, 2010, hlm. 66.

⁵ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 02002, hlm. 55.

mengenai hal ini sering melanda bagi para investor. Di satu sisi aturan memberikan hak bagi para investor untuk memperoleh hak atas tanah, disisi lain ada aturan yang melarang bagi para investor khususnya asing untuk tidak memperoleh hak atas tanah. sehingga hal ini menjadi kendala yang serius bagi investor asing untuk memperoleh hak atas tanah di Indonesia

Kasus semacam ini pernah terjadi di salah satu daerah di Indonesia, yaitu Yogyakarta melalui pemerintah daerahnya yang mengeluarkan instruksi untuk melarang bagi warga non pribumi untuk tidak menguasai tanah di daerah tersebut. Senada dengan apa yang disampaikan oleh kepala Badan Pertanahan Nasional, Soni Harsono, mengatakan hak milik atas tanah hanya boleh dimiliki oleh seseorang warga Negara Indonesia (WNI), misalnya selain hak yang terkuat dan terpenuh, hak ini bersifat turun-temurun.⁶

2. Paradigma Masyarakat (Faktor Sosial)

Diawali dari pemikiran masyarakat yang terbatas terhadap warga negara asing (WNA) yang ingin berinvestasi di Negara Indonesia. Aturan memang sudah diadakan oleh pemerintah Indonesia, namun bentuk pelaksanaannya adalah berhubungan langsung dengan masyarakat. Sehingga, sebaik apapun aturan yang diadakan, namun ketika masyarakat tidak menerimanya pelaksanaan aturan tidak dapat berjalan dengan semestinya.

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007, merupakan aturan yang dianggap relevan untuk dapat menarik investor asing agar dapat berinvestasi di Indonesia. Namun, masih terdapat beberapa persoalan, seperti masalah insentif dan pembatasan yang menjadi kontroversi dalam pelaksanaan Undang-Undang ini. Modal asing akan mendapatkan insentif yang prospektif, namun sebagian unsur masyarakat menganggapnya sebagai pengurangan hak-hak bagi kepentingan local. Jadi ketentuan penanaman modal yang tidak produktif akan menghambat investasi, contohnya pemberatan pajak yang terlalu besar karena lebih mengutamakan fungsi budgeter dan pemberian pajak bea masuk yang begitu

besar kepada investor asing yang menanamkan modalnya di Indonesia. Maka dapat disimpulkan bahwa kebijakan perpajakan sangat berpengaruh terhadap investasi.⁷

Hal menandakan adanya rasa kurang percaya dari masyarakat setempat terhadap investor asing yang menanamkan modalnya di Indonesia, oleh karena itu jika ada investor yang ingin membeli tanah kepada masyarakat yang berujung pada masyarakat yang tidak memberikan tanahnya kepada investor asing tersebut. Begitu juga sebaliknya, oleh karena pembebanan biaya pajak yang terlalu berat bagi investor asing, sehingga menjadi kendala dalam pembuatan sertifikat hak atas tanah.

B. Bentuk Kepastian Hukum Pemberian Hak Atas Tanah Bagi Investor Dalam Rangka Pengembangan Penanaman Modal Di Indonesia

Perkembangan iklim penanaman modal di Indonesia semakin pesat, apalagi dengan adanya Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (UUPM), semakin memberikan kemudahan bagi para Penanam Modal khususnya Penanam Modal Asing. Menurut Lili Naili Hidayah (2014) bahwa terbitnya UUPM tahun 2007 melahirkan secercah harapan dalam iklim investasi Indonesia, karena selama ini undang-undang investasi yang ada dianggap sudah tidak memadai lagi sebagai landasan hukum untuk menarik investor. Berbagai fasilitas yang diberikan kepada investor dalam rangka melakukan investasi cukup menarik. Salah satu fasilitas yang diberikan kepada investor adalah berkaitan dengan tanah sebagai tempat usaha.⁸

Keterbukaan pemerintah kepada swasta terutama pihak asing atau para pemodal besar sangat signifikan, baik dalam produksi, konsumsi, perdagangan, dan eksploitasi sumber daya alam. Penanaman modal yang seharusnya menjadi bagian dari penyelenggaraan perekonomian nasional, kenyataannya

⁶

<https://bachtiarpropertydotcom.wordpress.com/2011/11/22/hak-hak-atas-tanah/>, Diakses pada 05 November 2018, Pukul 03.32 Wita

⁷ <http://sendhynugraha.blogspot.com/2013/04/pajak-dan-investasi.html>, Diakses pada 05 November 2018, Pukul 04.06 Wita

⁸ Lili Naili Hidayah, 2014. Pengadaan Tanah Untuk Investasi Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Investasi dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Majalah Hukum Forum Akademika. ISSN.0854-789X, Vol.25 Nomor.1 Maret 2014.

cenderung kapitalistik terutama ditujukan bagi tersedianya tanah yang sesuai bagi sektor pembangunan. Apabila tidak diberikan batasan terhadap penanaman modal asing maka akan menimbulkan berbagai ketimpangan. Perlindungan hukum pertanahan nasional terhadap akses dan aset masyarakat atas tanah berdasarkan hak perorangan atas tanah semakin terabaikan. Oleh karena itu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang merupakan penjabaran dari amanah Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 digunakan sebagai regulasinya.

Pasal 21 UUPM yang menyatakan bahwa: Selain fasilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Pemerintah memberikan kemudahan pelayanan dan/atau perizinan kepada perusahaan penanaman modal untuk memperoleh : (a) hak atas tanah; (b) fasilitas pelayanan keimigrasian; dan (c) fasilitas perizinan impor. Pasal 22 ayat (1) yang menyatakan : Kemudahan pelayanan dan/atau perizinan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf a dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus dan dapat diperbarui kembali atas permohonan penanam modal, berupa: (a) Hak Guna Usaha dapat diberikan dengan jumlah 95 (sembilan puluh lima) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 60 (enam puluh) tahun dan dapat diperbarui selama 35 (tiga puluh lima) tahun; (b) Hak Guna Bangunan dapat diberikan dengan jumlah 80 (delapan puluh) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 50 (lima puluh) tahun dan dapat diperbarui selama 30 (tiga puluh) tahun; dan (c) Hak Pakai dapat diberikan dengan jumlah 70 (tujuh puluh) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 45 (empat puluh lima) tahun dan dapat diperbarui selama 25 (dua puluh lima) tahun.

Pasal 22 ayat (2) yang menyatakan: Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus untuk kegiatan penanaman modal, dengan persyaratan antara lain: (a) penanaman modal yang dilakukan dalam jangka panjang

dan terkait dengan perubahan struktur perekonomian Indonesia yang lebih berdaya saing; (b) penanaman modal dengan tingkat risiko penanaman modal yang memerlukan pengembalian modal dalam jangka panjang sesuai dengan jenis kegiatan penanaman modal yang dilakukan; (c) penanaman modal yang tidak memerlukan area yang luas; (d) penanaman modal dengan menggunakan hak atas tanah negara; dan (e) penanaman modal yang tidak mengganggu rasa keadilan masyarakat dan tidak merugikan kepentingan umum.

Bandungkan ketentuan UUPM tersebut di atas dengan ketentuan Pasal 29 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut dengan UUPA), yang menentukan bahwa HGU dapat diberikan paling lama 25 tahun, dan untuk perusahaan paling lama 35 tahun, serta perpanjangannya paling lama 25 tahun. Selanjutnya HGB paling lama 30 tahun, serta perpanjangannya paling lama 20 tahun. Lebih jauh lagi, bandingkan juga ketentuan UUPM tersebut di atas dengan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang merupakan jiwa dari UUPA, menyebutkan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015, dikeluarkan dalam rangka deregulasi di bidang penanaman modal, terutama untuk memudahkan investor asing yang akan masuk ke Indonesia yang kemudian ditindaklanjuti dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan

Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.⁹

Ketentuan asas kebangsaan atau asas nasionalitas yang terdapat pada penjelasan umum UUPA telah dijelaskan bahwa asas nasionalitas memberikan batasan dalam lalu lintas tanah yang mengakibatkan terdapat perlakuan berbeda atas benda tanah dan benda bukan tanah. Asas ini hanya memberikan hak kepada Warga Negara Indonesia (WNI) dalam kepemilikan hak atas tanah, WNA atau Badan Hukum diberikan Hak Pakai dan Hak Sewa untuk Bangunan.

Terjadi pergeseran politik pertanahan, dimana penguasaan dan pemanfaatan tanah hanya didapat oleh sekelompok kecil masyarakat, yaitu perusahaan besar. Hal seperti ini akan berpengaruh terhadap persediaan tanah di Indonesia karena dalam melakukan kegiatan penanaman modal pasti memerlukan tanah sebagai media dalam melaksanakan kegiatannya. Adanya kelonggaran-kelonggaran dalam pemilikan hak atas tanah maka tidak heran jika kapitalisme akan tercipta.

Kondisi di dewasa ini, identitas negara yang tercermin dalam ideologi Pancasila dan konstitusi UUD 1945 seolah telah hilang, produk hukum sektoral terkait agraria yang lahir terkesan telah dipaksa oleh keadaan untuk 'mengabdikan' atau tunduk pada hukum ekonomi pasar global yang bertendensi kapitalis. Produk hukum agraria sektoral tersebut cenderung berorientasi pada industrialisasi dan investasi yang bersifat ekstraktif dan eksploratif yang terkesan mengabaikan hak-hak masyarakat atau perlindungan hak rakyat terhadap tanahnya dan lebih mementingkan kepentingan investor dan para pengusaha. Hal ini bisa dikatakan sebagai salah satu akar konflik sosial yang terjadi di masyarakat, dimana negara kita gagal mengelola 'dirinya sendiri' secara baik ke arah tujuan dan cita-cita negara.¹⁰

Kegagalan ini membuat celah terjadinya penyimpangan karena mengindikasikan bahwa belum adanya jaminan kepastian hukum atas

bukti penguasaan tanah dan bukti pemilikan hak atas tanah, yang berimplikasi pada tidak adanya jaminan perlindungan hukum bagi pihak yang "betul-betul" berhak atas penguasaan tanah dan pemilikan hak atas tanah, baik secara *ipso facto* maupun secara *ipso jure*. Jika hukum tidak ditegakkan terhadap pelanggaran yang terjadi maka akan melemahkan posisi rakyat dalam menguasai sumber-sumber agraria, terutama tanah yang ada serta akses dan aset masyarakat atas tanah berdasarkan hak perorangan atas tanah semakin terabaikan.¹¹ Selain itu juga dapat menciptakan kerusakan terhadap mental masyarakat maupun birokrat yang terkait dalam penyimpangan tersebut.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kendala-kendala yang dihadapi dalam memperoleh pemberian hak atas tanah bagi investor asing dalam rangka pengembangan penanaman modal di Indonesia khususnya Pemahaman terhadap aturan pada Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal di Indonesia dan UUPA terutama ditingkat pelaksana, misalnya pemahaman terhadap aturan-aturan investasi khususnya yang diatur melalui UUPA & UUPM baik oleh pihak Investor itu sendiri, maupun oleh pejabat pemerintahan di Daerah baik itu Pemerintah Provinsi maupun Kabupaten Kota serta Pejabat di Kantor Badan Pertanahan Nasional termasuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (Notaris).
2. Kepastian hukum pemberian hak atas tanah bagi investor asing dalam rangka pengembangan penanaman modal di Indonesia diatur melalui Pasal 3 ayat (1) UU No.25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal bahwa Penanaman modal diselenggarakan berdasarkan asas: kepastian hukum, keterbukaan, akuntabilitas, perlakuan yang sama dan tidak membedakan asal Negara, kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, keseimbangan kemajuan

⁹ Muhammad Yamin Lubis, *Kepemilikan Properti di Indonesia, Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2013, hlm. 104.

¹⁰ Mohammad Hatta, *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan, Hukum Tanah : Antara Teori dan Kenyataan Berkaitan Dengan Kesejahteraan dan Persatuan Bangsa*, Media Abadi, Jakarta, 2005, hlm. 126.

¹¹ Joyo Winoto, *Reforma Agraria dan Keadilan Sosial*, Makalah dalam Rangka Dies Natalis Universitas Padjadjaran ke-50, Bandung, 10 September 2007, hlm. 14.

dan kesatuan ekonomi nasional. Demikian juga pada Pasal 4 ayat 2 UUPM, mengatur bahwa Pemerintah memberi perlakuan yang sama bagi penanam modal dalam negeri dan penanam modal asing dengan tetap memperhatikan kepentingan nasional.

B. Saran

1. Sebaiknya pihak investor asing memahami dengan baik bahwa aturan keberadaan dan jenis hak atas tanah untuk badan hukum, terdapat dalam UUPA dimana HGU dan HGB hanya diberikan kepada badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Bagi badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, hanya dapat diberikan Hak Pakai dan Hak Sewa untuk Bangunan yang ditempati oleh investor asing.
2. Pemerintah Indonesia sebaiknya berhati-hati dalam membuat aturan dibidang pertanahan, dimana tetap harus mempertimbangkan kepentingan untuk kemakmuran rakyat Indonesia. Karena ketentuan pada Pasal 22 Ayat (1) UUPM, bertentangan dengan konstitusi (UUD Negara RI Tahun 1945) karena didalamnya terdapat semangat untuk memberi keuntungan yang sebesar-besarnya bagi para penanam modal. Kerancuan ini merupakan bentuk dari ketidak pastian hukum dan karenanya bertentangan dengan prinsip negara hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat (3) UUD Negara RI Tahun 1945.

DAFTAR PUSTAKA

- Chandrawulan An An, *Hukum Perusahaan Multinasional, Liberalisasi Hukum Perdagangan Internasional dan Hukum Penanaman Modal*, Bandung, PT. Alumni, 2011.
- Dhaniswara K. Harjono, *Hukum Penanaman Modal*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Erawati A. F. Elly, *Meningkatkan Investasi Asing Di Negara-Negara Berkembang: Kajian Terhadap Fungsi dan Peran dari "The Multilateral Investment Guarantee Agency"*, Pusat Studi Hukum Unpar, Bandung, 1989.
- Gautama Sudargo dan Ellyda T. Soetiarto, *Komentar Atas Peraturan-peraturan Pokok Undnag-undnag Pokok Agraria (1996) tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, Hak Tanggungan, Rumah tinggal Untuk Orang Asing dan Rumah Susun*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.
- Ginting Darwin, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Bogor, Ghalia Indonesia, 2010.
- _____, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Bagi Penanaman Modal Bidang Agribisnis di Indonesia*, UNPAD PRESS, 2009.
- Gustav Radbruch dalam Friedman. W., *Teori & Filsafat Hukum: Idealisme Filosofis & Problema Keadilan (Susunan II)*, Cetakan Kedua, Penterjemah: Muhammad Arifin, RajaGrafindo, Jakarta, 1994.
- Hatta Mohammad, *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan, Hukum Tanah : Antara Teori dan Kenyataan Berkaitan Dengan Kesejahteraan dan Persatuan Bangsa*, Media Abadi, Jakarta, 2005.
- Komariah, *Hukum Perdata, Cet. Ketiga, Edisi Revisi*, Universitas Muhammadiyah, Malang.
- Kusumaatmadja Mochtar dan B. Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum*, Buku I, Alumni, Bandung, 2000.
- Kusumohamidjojo Budiono, *Ketertiban yang Adil: Problematik Filsafat Hukum*, Grasindo, Jakarta, 1999.
- Lubis Muhammad Yamin, *Kepemilikan Properti di Indonesia, Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2013.
- Mertokusumo Sudikno, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Universitas Terbuka, Jakarta, 1988.
- Mertokusumo Sudikno, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar, Edisi Kelima*, Cetakan Pertama, Liberty, Yogyakarta, 2003.
- Mertokusumo Sudikno, *Perundang-Undangan Agraria Indonesia*, Edisi Ketiga, Cet. I, Liberty, Yogyakarta, 2011.

- Muljadi Kartini & Gunawan Widjaja, *Hak-hak Atas Tanah, Seri Hukum Harta Kekayaan*, Kencana, Jakarta, 2003.
- Rajagukguk Erman, *Hukum Investasi di Indonesia, Anatomi Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal*, Fakultas Hukum Universitas Al-Azhar Indonesia, Jakarta, 2007.
- Rajagukguk Erman, *Masalah Tanah di Indonesia dari Masa ke Masa, Cet. 1*, Universitas Indonesia Fakultas Hukum, Lembaga Studi Hukum dan Ekonomi, Jakarta, 2007.
- Santoso Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Prenada Media Group, Jakarta, 2010.
- Sidharta Bernard Arief, *Refleksi tentang Struktur Ilmu Hukum: Sebuah penelitian tentang Fundasi Kefilsafatan dan Sifat Keilmuan Ilmu Hukum sebagai Landasan Pengembangan Ilmu Hukum Nasional Indonesia*, Cetakan Kedua, Mandar Maju, Bandung, 2000.
- Soerodjo Irawan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2002.
- Soimin Soedharyo, *Status Hak dan Pembebasan Tanah, Edisi Kedua*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Majalah Hukum Forum Akademika. ISSN.0854-789X, Vol.25 Nomor.1 Maret 2014.
- Undang-undang Pokok Agraria
Undang-undang Penanaman Modal di Indonesia.

Sumber Lain :

- Eka Octavianus, et al, *Penyelundupan Hukum oleh Orang Asing dalam Upaya Penguasaan Hak atas Tanah*, <http://pasca.unhas.ac.id/jurnal/files/691352a6389e0877ffe5a6adea2c6bef.pdf>.
- Joyo Winoto, *Reforma Agraria dan Keadilan Sosial*, Makalah dalam Rangka Dies Natalis Universitas Padjadjaran ke-50, Bandung, 10 September 2007.
- Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor XVI/MPR/1998. tentang Politik Ekonomi dalam rangka Demokrasi Ekonomi.
- Lili Naili Hidayah, 2014. *Pengadaan Tanah Untuk Investasi Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Investasi dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang*